



aktiv.

Kirkebakka 55, 2879 ODNES

Sjarmerende og trivelig bolig fra ca. 1860 - peiskos - terrasse - garasje - landlig beliggenhet - turmuligheter.



Megler

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564
E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 650 000,-
Omkostn.: Kr 17 490,-
Total ink omk.: Kr 667 490,-
Selger: Vestre Innlandet Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: Ca. 1860
BRA-i/BRA Total 72/98 kvm
Tomtstr.: 2129 m²
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1209240116

Ditt nye hjem?

En sjarmerende og trivelig liten bolig fra ca 1860. Boligen har lun og god atmosfære med synlige tømmervegger og dragere i taket. Delvis åpen løsning mellom kjøkken og stue skaper en luftig og god romfølelse.

Enkelt kjøkken med lys innredning og plass til spisebord. I stuen har man fin plass til sofagruppe. God varme med vedfyring. Stemningsfull peis med peiskos i stuen. Bad med dusjkabinett. Separat toalettrom.

Loftsetasje med trapperom/ innredet rom og 2 alkover.

Terrasseplattning ved inngangspartiet og utenfor stue.

Koselig tun med romslig tomt og garasje.

Landlig beliggenhet.
Nærhet til bade- og fiskemuligheter i Randsfjorden.
Kort veg til gode turmuligheter.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	18
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	41
Nabolagsprofil	72
Energiattest	78

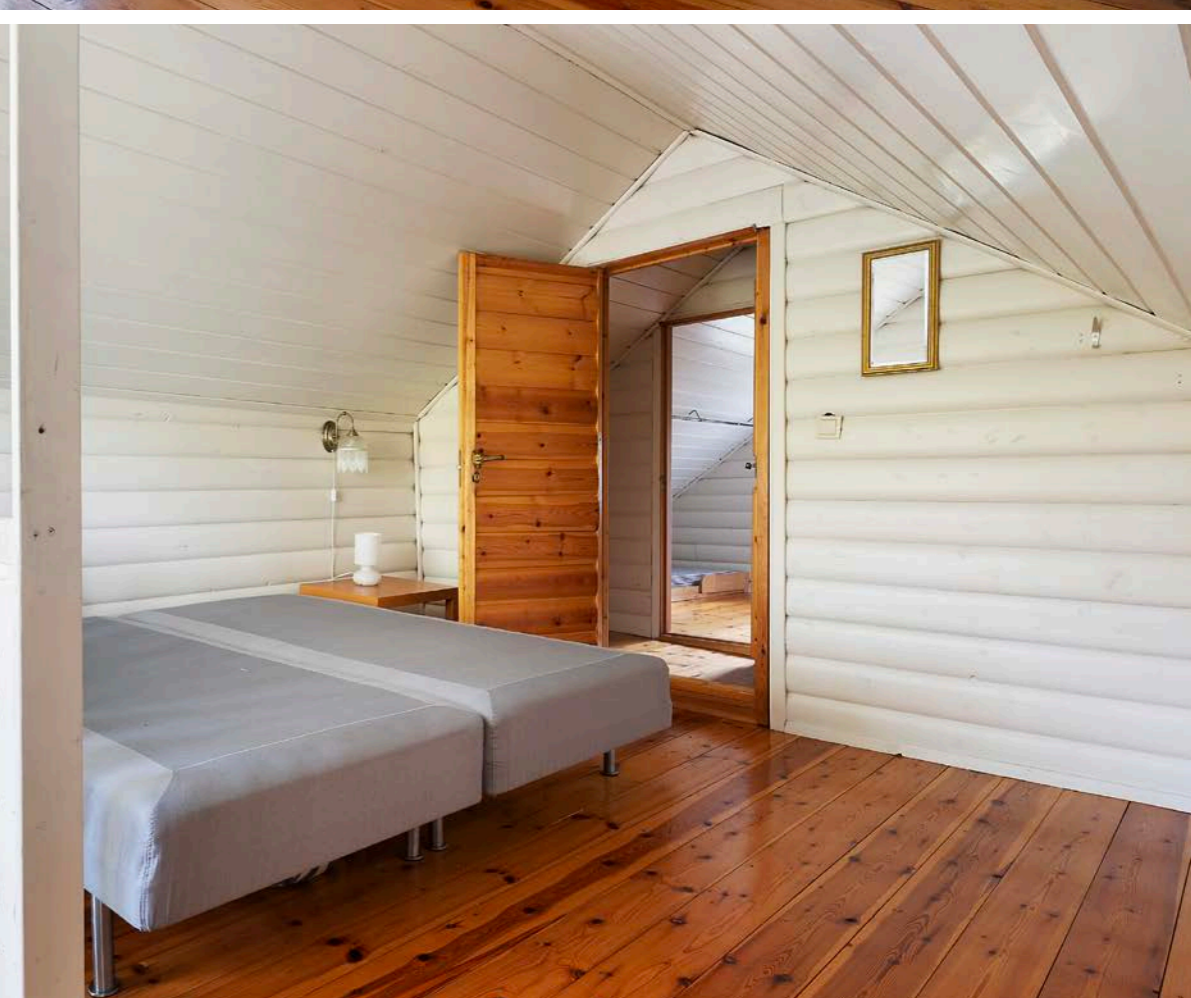
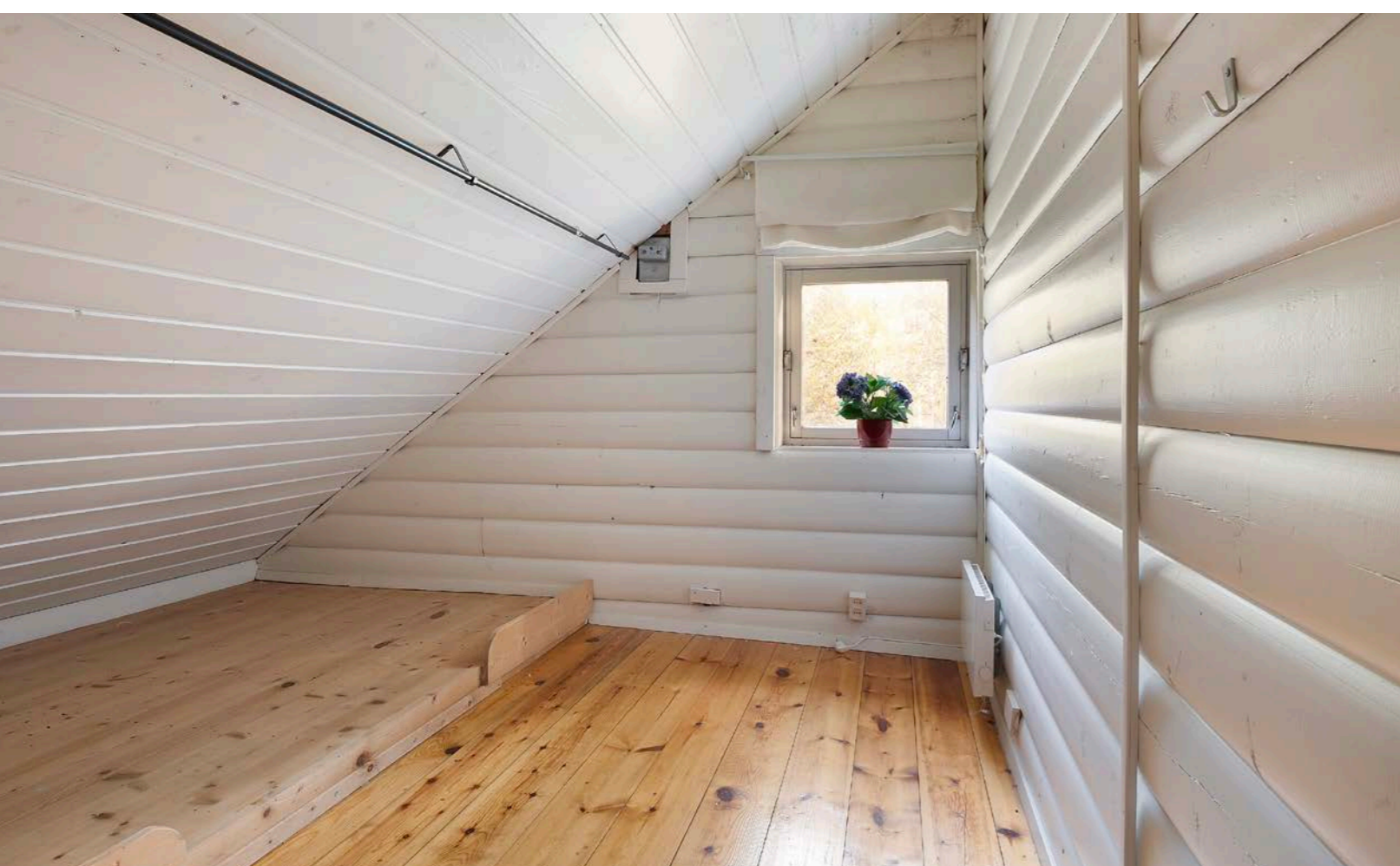


Lun og trivelig stue med peiskos.



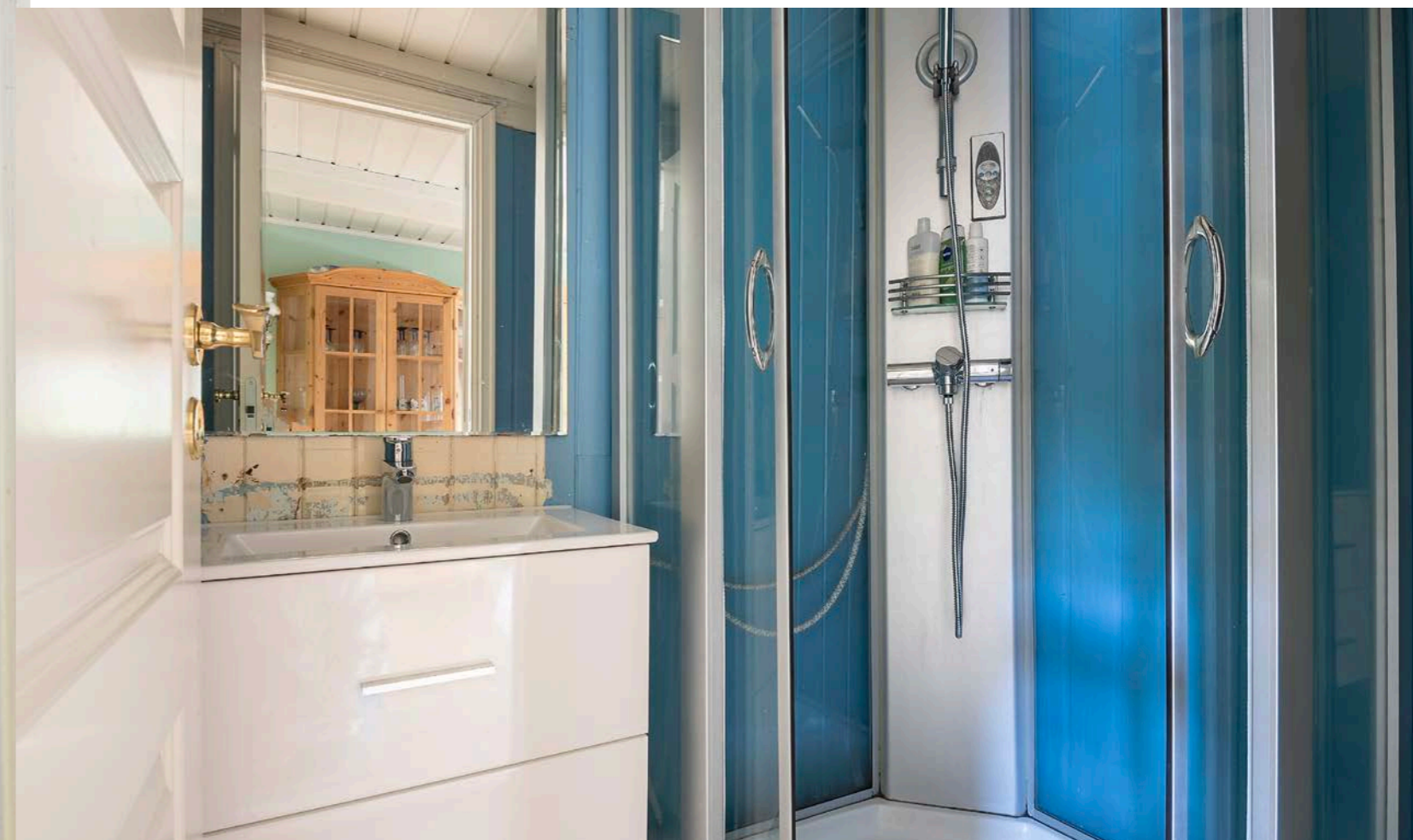
Åpen løsning mellom kjøkken og stue skaper en luftig og god romfølelse.

Sjarmerende loftsetasje.





Bad med lys innredning og dusjkabinett.
Separat toalettrom.





Velkommen inn!

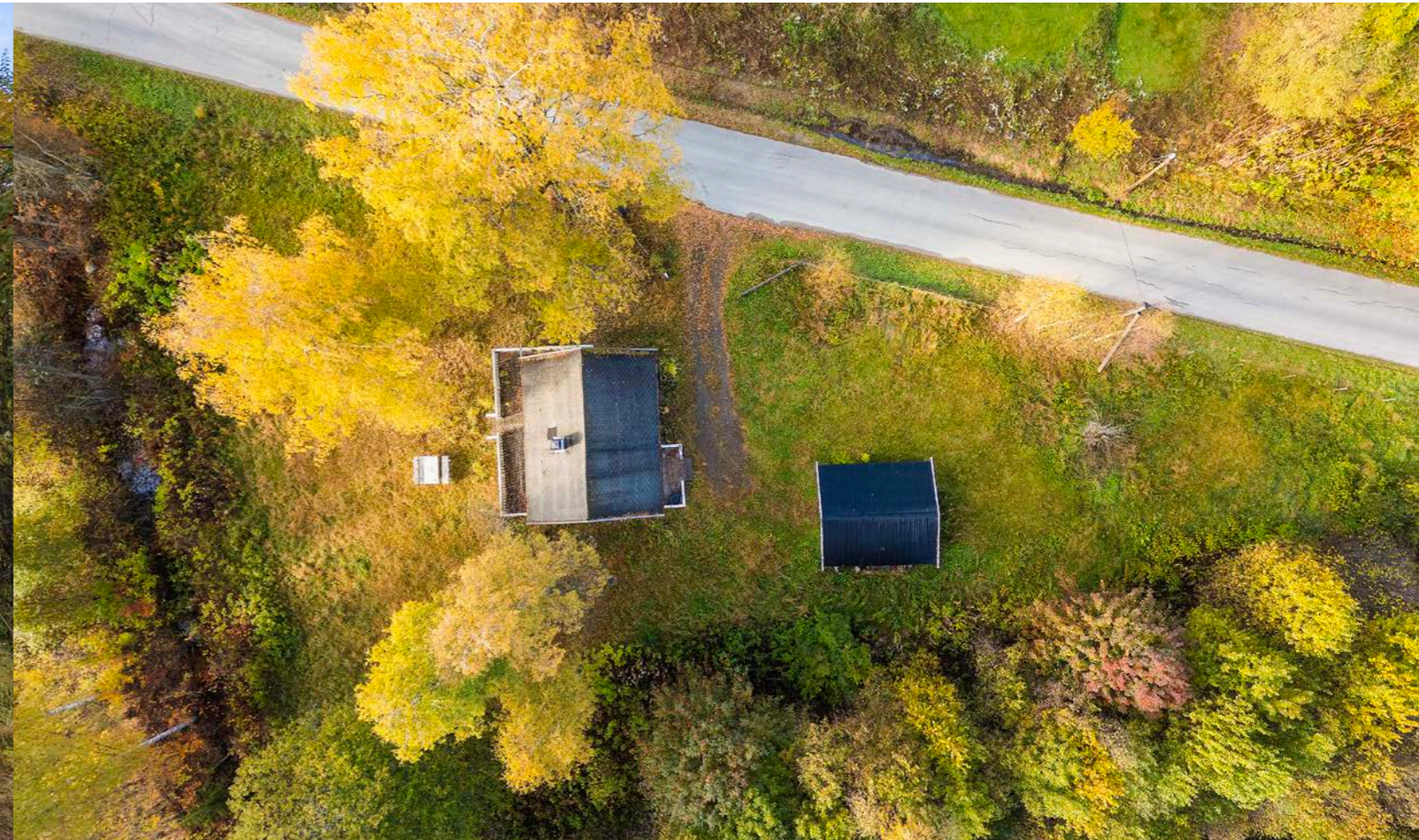
Landlig beliggende eiendom.





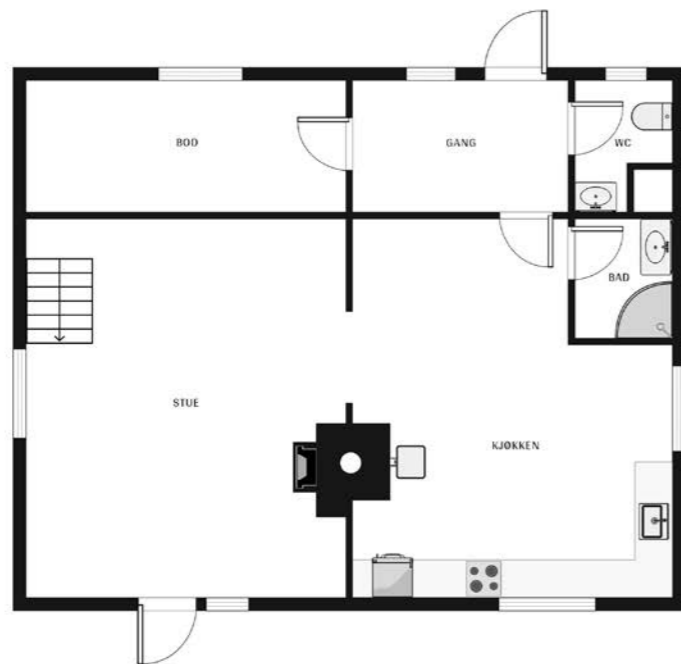
Terrasse utenfor stue.

Garasje på eiendommen.



Plantegning

1. etasje

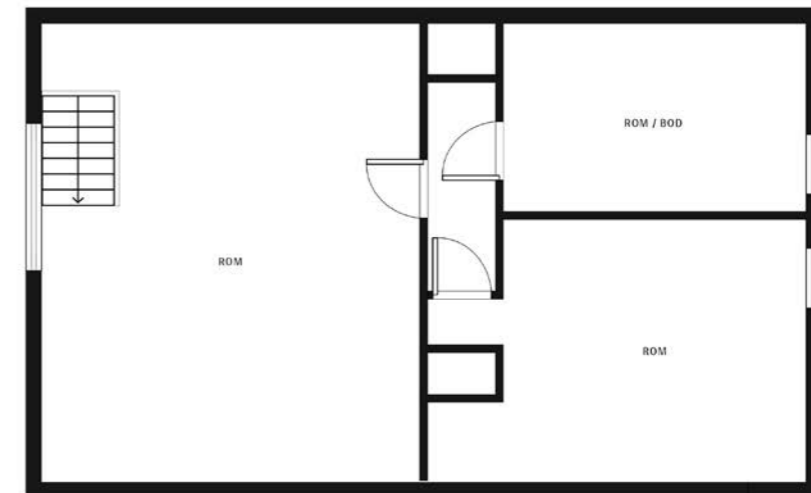


Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 26 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m²

Kjøkken, stue, bad, toalettrom, bod og entré.

Loftsetasje

BRA-i: 21 m²

2 boder/ alkover (små vinduer), trapperom/ innredet rom og mellomgang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasjerom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel, dette gjelder deler av 2. etg med skråtak.

Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflateareal medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal.

Takhøyde er mellom bjelker målt til ca 2,08 m i 1.

etg.

Vinduer i 2. etg er mindre enn dagens krav til rømningsvinduer i åpen stilling. 2 rom i 2. etg er små, men medtatt som soverom i taksten grunnet opplyst tidligere bruk av rommene. "Soverom" som er små i loftsetasje har ikke tilfredsstillende dagslysflate.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2129 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat på overflater. Noe støy fra trafikk må påregnes på eiendommen. Opparbeidelse med plen, grus og diverse beplantning. Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen ble etablert: 03.01.1952.

Bruksnavn: Myrvold.

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet i et område mellom Fluberg og Odnes.

Kort veg til Randsfjorden fra eiendommen, hvor det er bade og fiskemuligheter. Til Sagvika med sandstrand og volleyballbane er det ca 2 km.

Ca. 2 km fra eiendommen finner man bensinstasjon og spisested/ kafedrift, kjent som "Bjørnen".

Nærhet til store markaområder.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i området både sommer og vinter.

Hov som er kommunens hovedsete og ligger ca. 14 km fra eiendommen.

I Hov finner man dagligvare, diverse forretninger, blomster, frisør, apotek og bensinstasjon.

Landsbyen Dokka, hvor man finner de fleste fasiliteter, ligger ca. 13 km fra eiendommen.

Her finnes flere små kjøpesentre og diverse butikker, samt hyggelige kaféer og spisesteder.

I Dokka finnes også vinmonopol, apotek, bank, post i butikk, bensinstasjoner mv.

Landsbyen Dokka er en levende landsby som byr på forskjellige arrangementer hele året.

Her arrangeres bl.a. vintermarked, landsbymarkeder, landsbyfest og julemarked.

Dokka Camping arrangerer flere dansefester og konserter i løpet av året.

Uteliv finner man også på Milano eller hos Pizzabakeren.

Eller man kan ta med venner eller familie på en spennende kino.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for

ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Tor Håkon Schjørlien

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i ca. 1860 og løpende vedlikeholdt etter behov.

Bygningen er oppført over 1,5 etasje.

Krypkjeller under bjelkelag i tre som ikke er besiktiget grunnet manglende tilkomst ved befaring. Vegger er oppført i tømmer og kledd utvendig med trepanel.

Tømmerkonstruksjon er ikke vurdert i sin helhet da denne er kledd inn i de fleste rom.

Med tanke på alder av tømmerkonstruksjon må det påregnes skjulte feil.

Lukket saltakkonstruksjon i tre.

Taket er teknet med pappshingel.

Observerte store ujevnheter i takoverflater, fuktmerker innvendig og utettheter i shingel.

Taktekking må påregnes utskiftet og det må med tanke på nevnte punkter påregnes råteskader i konstruksjonen.

Garasje er oppført ca. 1995 iht opplyst i takst fra 2020. Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon.
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Enkelte sprekker i betonggulv kan indikere noe bevegelse og at gulv er uisolert.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.
Vippeport og gangdør i tre til garasjerom. Vinduer med enkle glass montert.
Saltakonstruksjon i tre som er teknet med plater av metall. Undertak er ikke montert.
Overflater på bygningen er noe slitte og vedlikehold må påregnes.
Noe bevegelse etter årstider må påregnes. Bygget fremsto ved befaring med noe vedlikeholdsbehov.
TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

Iht. tilstandsrapport datert 23.09.2024 av Tor Håkon Schjørlien.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

VELKOMMEN TIL KIRKEBAKKA 55!

Boligen inneholder:

Loftsetasje:
2 boder/ alkover (små vinduer), trapperom/ innredet rom og mellomgang.

1. etasje:

Kjøkken, stue, bad, toalettrom, bod og entré.

Terrasse utenfor stue.

Garasje på eiendommen.

Standard

Denne sjarmerende boligen fra ca. 1860 er full av historie og sjarm, og gir en lun og god atmosfære med synlige tømmervegger og dragere i taket.

Boligen har beholdt mye av sitt opprinnelige preg, og den er tilpasset en landlig og avslappende livsstil. En delvis åpen løsning mellom kjøkken og stue gir en luftig og behagelig romfølelse.
Kjøkkenet er enkelt, med lys innredning i vinkel, og det er god plass til spisebord der man kan nyte morgenkaffen.

I den koselige stuen er det god plass til en sofagruppe, perfekt for avslappende kvelder foran peisen.
Vedfyringen gir en deilig varme på kalde dager, og den stemningsfulle peisen skaper ekstra hygge med sprakende peiskos.

Badet er praktisk innredet med dusjkabinett, og i tillegg finnes et separat toalettrom som gir ekstra komfort i hverdagen.

Loftetasjen rommer et trapperom/innredet rom og to alkover, ideelle for overnattingsgjester eller som små, intime soveplasser.

Utenfor boligen finner vi en koselig terrasseplattning både ved inngangspartiet og utenfor stuen, perfekt for solrike dager eller et sted å trekke frisk luft.
Den romslige tomten innbyr til mange uteaktiviteter, og her er også en praktisk garasje.

Boligen ligger landlig til, med kort vei til naturskjønne omgivelser ved Randsfjorden.
Her har du både bade- og fiskemuligheter i nærheten, samt kort vei til flotte turstier som innbyr til rekreasjon og friluftsliv året rundt.

Dette er en eiendom som virkelig byr på en idyllisk og fredfull tilværelse, samtidig som du har alt du trenger innen rekkevidde.

KJØKKEN:

Eldre kjøkkeninnredning med fronter fra noe forskjellige epoker.
Innredningen har under og overskap med profilerte og slette fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Komfyr med ventilator over og oppvaskemaskin montert.

BAD/ VASKEROM:

Badet har ukjent alder.
Overflater av belegg på gulv og trepanel på vegger.
Dusjkabinett og servant i rommet.
Elektrisk avtrekksvifte fra rommet.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

WC-rom har ukjent alder.

Overflater av belegg på gulv og trepanel på vegger.
WC og servant montert i rommet.
WC og servant er montert nytt i 2022 iht opplyst i tidligere takst.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater gulv: Heltre og laminat.
Innvendige overflater vegger: Trepanel og tømmer.
Innvendige overflater himling: Trepanel.

Trapp av tre til loftsetasje fra stue.

Innvendige tredører og fyllingsdører.

DIVERSE UTSTYR:

Stoppekran plassert på bad.
Bereder er plassert på WC rom.
Bygningen har naturlig ventilering.
Sikringssskap med automatsikringer er montert i gang. Frakoblet strøm ved befaring.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Standard:
Bygningen har eldre standard.

Vedlikehold:

Bygningen har eldre standard og en del etterslep av vedlikehold.

Tilbygg / modernisering:

2022 Oppgradering Byttet toalett
2022 Oppgradering Byttet servant på bad og

toalettrom.

2005 Oppgradering Nytt avløpsanlegg iht opplyst i takst fra 2020.

Boligen har eldre standard og må påregnes oppgraderinger og vedlikehold.

Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak. Dette kan gjelde rekkverkshøyder og andre punkter gjeldende sikkerhet. En del skjevheter observert ved befaring. Fuktmerker innvendig skyldes lekkasje fra tak.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på undertak.

Observert fuktmerker inne i boligen samt at det i disse områder er målt noe høy fuktighet i treverk. Dette skyldes trolig lekkasje fra tak. Skader i overflater av taktekkingen observert fra bakkenivå. Dette indikerer at det kan være råteskader i undertak da det er observert dels store ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekkingen må påregnes utskiftning samt at det må påregnes skader i underliggende konstruksjoner da det trolig er pågående lekkasje. TG 3 gitt grunnet lekkasje fra tak.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Fuktmerker innvendig samt skader i overflater som indikerer lekkasje fra tak.

Takkonstruksjonen har omfattende skjevheter som sannsynligvis har sammenheng med lekkasjer og underliggende fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Skjulte fuktskader i takkonstruksjonen må påregnes med tanke på at det er indikasjoner på lekkasje fra taktekkingen.

Utskiftning av fuktskadet treverk, oppretting av takkonstruksjon og etablering av lufting må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter. Kostnadsestimat må påregnes avvik da det er vanskelig å estimere

skjulte konstruksjoner.

Taktekking er kostnadsestimert under eget punkt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 84 cm. Dagens krav til rekkverk der gulv er mer enn 50 cm over bakken er 100 cm.

Overflater har noe slitasje.

Observert skjevheter som tyder på noe bevegelse i grunn og stedvis observert sviktende fundamentering. Enkel fundamentering medfører vanligvis noe bevegelse etter årstider.

Rekkverk er stedvis noe ustabil grunn uufagmessig innfesting med vinkelbeslag.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Tiltak med oppretting og tilstrekkelig fundamentering samt overflatebehandling anbefales.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Observert knirk og dels store skjevheter i gulvkonstruksjon ved befaring. Målt overflateavvik på ca 11 cm på bredden av boligen i loftsetasje og ca 3 cm i bredden av boligen på kjøkken.

Skjevheter er ikke unormalt i eldre bygninger, men store skjevheter kan indikere noe setninger i grunn/bevegelse etter årstider.

Skjulte feil og fuktskader kan forekomme spesielt i konstruksjoner mot krypkjeller da krypkjellere

vanligvis har periodevis høy fuktighet. Rennemerker på vegg i loftsetasje ned mot gulv kan medføre at det er underliggende skader i denne konstruksjonen grunnet lekkasje fra tak.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ved renovering av bygningen anbefales det oppretting av gulv.

Underliggende skader i konstruksjonen må påregnes ved åpning av denne konstruksjonen grunnet nevnte punkter over.

TG 3 gitt grunnet store skjevheter da dette medfører tilstandsgrad 3 iht NS3600.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er noe bratt sammenlignet dagens anbefalinger for inntrinn/opptrinn.

Rekkverk oppe mot trappehull er målt til 90 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Ombygging av trapp anbefales vurdert da trappen er bratt sammenlignet med dagens krav.

Rekkverk må monteres på begge sider av trapp.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk

etter dagens krav.

Vegger i våtsone har ikke tettesjikt og rommet tilfredsstillende derfor ikke dagens krav til våtrom. Belegg har noe utettheter i overgang mot vegg der rør er ført inn i rommet.

Fall på gulv er målt med laser og det er målt ca 1 cm fall fra gulv ved terskel til dusjkabinett.

Sluk er plassert under kabinett og er derfor ikke vurdert. Sluk er derfor gitt TG 3.

Tilluft til rommet er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens krav og må påregnes full renovering grunnet manglende tettesjikt.

Rommet er relativt lite og det anbefales vurdert utvidelse av rommet ved renovering.

Ved rivning av eldre våtrom må det påregnes skjulte feil og fuktskader som kan påvirke kostnadsestimat noe.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Strøm var frakoblet boligen ved befaring og derfor er ventilator ikke funksjonstestet. Denne gis derfor TG 3 på bakgrunn av at denne ikke fungerte ved befaring.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

TG satt ut fra at ventilator ikke kunne funksjonstestes ved befaring.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Noe slitasje på overflater observert.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Oppussing av rommet må påregnes som nært forestående.

TG 3 satt på bakgrunn av at det ikke er ventilasjon i rommet og det er kun dette som er kostnadsestimert.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Strøm har vært frakoblet i boligen i senere tid og gjennom hele siste vinteren. Dette medfører at det må påregnes frostskaider på innvendige vannrør.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 3 gitt grunnet at det ikke har vært tilkoblet strøm i boligen det siste året. Dette medfører at det må påregnes frostskaider på innvendige vannrør i boligen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Frostskaider må påregnes i innvendige avløpsrør da det ikke var tilkoblet strøm i boligen sist vinter.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden

anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefales at anlegget gjennomgås av fagperson. TG satt ut fra at det ikke har vært tilkoblet strøm i boligen det siste året og derfor må det påregnes frostskaider i innvendige avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det har ikke vært tilkoblet strøm i boligen gjennom sist vinter og frostskaider på bereder må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Frostskaider med bereder må påregnes med tanke på at det ikke har vært tilkoblet strøm i boligen gjennom sist vinter.

TG satt ut fra at det må påregnes frostskaider grunnet manglende tilkobling av strøm i boligen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Lokalt noe utettheter i overgang mellom vegg og brytere observert.

Det elektriske anlegget er eldre og det anbefales derfor gjennomgang med fagperson for ytterligere informasjon og detaljer rundt tilstand på anlegget. Oppgradering av el. anlegg må påregnes som nært forestående.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Pulverapparat må påregnes 10 års-service eller at det anskaffes nytt.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe feil fallforhold på takrenner observert.

Fotbeslag på pipe glipper fra takteking og har trolig utettheter.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utskifting av renner, nedløp og beslag må påregnes som nært forestående.

Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette

omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I

området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert. Ved ettermontering av

snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel er løpende vedlikeholdt etter behov, men har noe skader og stedvis ufagmessige avslutninger. Det er ikke foretatt kontroll av loddavvik på ytter og innervegger. Skjevheter må påregnes ut fra alder. Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg. Råteskader i tømmerkonstruksjon må påregnes med tanke på lekkasjer fra tak og fuktmerker innvendig. Utvendig panel er montert uten lufting mellom panel og veggkonstruksjon. Noe retningsavvik på yttervegger observert.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Trekonstruksjoner må påregnes skjulte fuktskader grunnet lekkasje fra tak. Vedlikehold av utvendige overflater må påregnes. Valgt tilstandsgrad ut fra nevnte punkter over.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Observert noe overflateslitasje på vinduer. Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Det må påregnes at isoleringsevne av vinduer er dårligere enn nye vinduer i dag.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Alder og nevnte punkter tilsier at utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående.

Utvendig > Dører - 2:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Observert noe slitte overflater ved befarings. Døren er noe vanskelig og åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Med tanke på alder og tilstand må det påregnes utskifting av dør som nært forestående.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Observert noe slitte overflater ved befarings. Noe rim på innsiden av dør observert i tidligere takst, dette indikerer dårlig tetting mellom dør og karm.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Anbefales noe vedlikehold av overflater og justering av dør. TG satt ut fra nevnte punkter.

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktmerker observert i gulv, vegger og himling som skyldes lekkasje fra tak. Overflater er stedvis noe slitte. Lokal reperasjon av gulv er ufagmessig utført. Svertesopp observert i himling lokalt. Dette kan indikere noe dårlig ventilering av rommet.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Lokale utbedringer samt vedlikehold av overflater i boligen må påregnes.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovn på kjøkken er noe skjevt montert ifht bakenforliggende brannmur/pipe.

Konsekvens/tiltak:

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av piper og ildsteder med fagkyndig for ytterligere informasjon og tilstand.

Innvendig > Kryp kjeller:

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.

Kryp kjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperatur. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den

kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Konsekvens/tiltak:

• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i kryp kjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i kryp kjeller må påregnes på generelt grunnlag.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:

• Enkelte dører må justeres.

TG satt ut fra at enkelte dører subber mot karm.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Noe slitasje observert ved befarings.

Det ble ikke påvist unormale verdier ved fuktsøk i rommet eller tilstøtende rom.

Fuktmerker på vegg under benkeplate, men dette er antatt eldre fuktmerker og årsak er ukjent.

Ekskrementer av mus observert i benkeskap på kjøkken. Tiltak anbefales for å hindre adkomst for skadedyr.

Konsekvens/tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ingen indikasjoner på sviktende drenering og fuktsikring ved befaring, men med tanke på alder må det påregnes at drenering har begrenset effekt. Det må påregnes periodevis høy fuktighet i krypkjeller grunnet fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Anbefales løpende vurdert tiltak med etablering av drenering på eiendommen.

En del skjevheter i bygningen kan ha sammenheng med noe fuktig grunn da dette vil medføre telebevegelse.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Puss utvendig er stedvis oppsprukket og løs.

Noe utettheter observert i overgang mellom mur og trekonstruksjoner. Dette medfører risiko for at skadedyr kommer inn i bygningen.

Utettheter er stedvis skummet med byggsaum, dette

er en uheldig løsning med tanke på skadedyr.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vedlikehold av grunnmur må påregnes.

Noe bevegelse etter årstider må påregnes grunnet at grunnmur antatt er fundamentert direkte på opprinnelig terreng samt at det er observert store skjevheter i bygningen.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mulighet for marin leire på eiendommen er liten iht hva som fremkommer i kommunens webkart. Noe fall på terreng mot konstruksjoner som medfører at det må påregnes noe justering av terrengforhold.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur.

Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

TG satt ut fra antatt alder samt at det ikke foreligger vannprøve av drikkevann.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG satt ut fra alder.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført.

Parkering

I garasje eller på egen tomt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med ved og strøm.

Vedovn plassert på kjøkken og peis med innsats i stue.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 05.12.2022.

Siste dato for feiing: Ikke utført.

Kommentar fra kommunen:

Ikke registrert ildsted på eiendommen.

Dersom dette er installert eller skal installeres må det meldes fra til brann- og feiervesenet i kommunen.

Kjøper overtar ansvar og eventuell risiko forbundet med å få registrert og godkjent ildsted.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 650 000

Kommunale avgifter

Kr 7 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker gebyr avløp, renovasjon, gebyr brannsyn/ feiing og gebyr slamtømming.

Registrerte kommunale gebyrer på eiendommen:

Avløp: kr. 423

Renovasjon: kr. 1772,50

Brannsyn/ feiing: kr. 736,75

Slamtømming: kr. 768

Ingen eiendomsskatt i Søndre Land pr d.d.

Kostnader til privat vannverk kr. 3200,-

Kommentar fra kommunen:

Årsgebyr avløp gjelder tilsyn og oppfølging av private avløpsanlegg.

Beløpet er basert på selvkost og er ikke mva pliktig.

Det er fra 2021 innført årsgebyr for slamtømming.

I tillegg tilkommer et volumgebyr på kr. 191,80 pr. kbm for volum over 4 kbm, og eller tømming oftere enn hvert 2. år.

Siste registrerte tømming var november 2023, med et volum på 4 kbm.

Overstående renovasjonsgebyr og branntilsyn/feiing gjelder for fritidseiendom.

Det må meldes fra til kommunen om det skal være fastboende på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 369 599

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 404 476

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av

antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 20 i Søndre Land kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3447/19/20:
03.01.1952 - Dokumentnr: 11 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3447 Gnr:19 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1832576 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:19 Bnr:20

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 157627945 - Enebolig - 1 boenhet (Tidligere benyttet som fritidsbolig.)
- Bygningsnr. 7716389 - Garasjeuthus/ anneks til fritidsbolig

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest gitt for avløpsrensaneanlegg datert 2005.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er ikke mottatt byggetegninger for boligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/ bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av

det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger tegninger for garasje.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av vei/ gårdsplass.

Eiendommen har privat vann og avløp.

Antatt privat felles vann fra vannverk i området iht opplyst i takst fra 2020. Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn. Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft som er lagt opp nytt i 2005.

Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

Kommentar fra kommunen:
Avløpsanlegg etablert i 2004. Ferdigattest datert

2005.

Søndre Land kommune foretar tilsyn av alle septikanlegg i spredt bebyggelse i kommunen. Dersom en kontroll avdekker at anlegget ikke er i forskriftsmessig stand, må det påregnes utbedringskostnader.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i Kommuneplanen (11.04.2016) er avsatt til: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er SEFRAK-registrert med gul trekant. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for info.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/

gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangfullbyrdelsesloven.

Etter tvangfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigeendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av

medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for

utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Som følge av at salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen overleveres uten normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelse sett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tvangssalg
650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

16 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

17 490 (Omkostninger totalt)

667 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 490





Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangfullbyrdelsesloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kirkebakka 55, 2879 ODNES
 SØNDRE LAND kommune
 # gnr. 19, bnr. 20

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 20279-1672

Referansenummer: YU1889

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjølrien



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsmøte. Skal eiendommen overtas før oppgjørsmøte må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsmøtet inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsmøte eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig/ oppnevnt medhjelper

Lene Bergum Pettersson
Megler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

07.10.2024

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjøvrenge: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Kirkebakka 55, 2879 ODNES
Gnr 19 - Bnr 20
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstok.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 20279-1672

Befaringsdato: 20.09.2024

Side: 3 av 31

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Boligeiendom beliggende i Fluberg. Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse av boliger og landbrukseiendommer. Hov som er kommunens hovedsete ligger ca 14 km fra eiendommen. Kort veg til Randsfjorden fra eiendommen hvor det er bade og fiskemuligheter. Landsbyen Dokka der man finner de fleste fasiliteter ligger ca 13 km fra eiendommen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 1860 og løpende vedlikeholdt etter behov. Bygningen er oppført over 1,5 etasje. Kryp Kjeller under bjelkelag i tre som ikke er besiktiget grunnet manglende tilkomst ved befaring. Vegger er oppført i tømmer og kledd utvendig med trepanel. Tømmerkonstruksjon er ikke vurdert i sin helhet da denne er kledd inn i de fleste rom. Med tanke på alder av tømmerkonstruksjon må det påregnes skjulte feil. Lukket saltakkonstruksjon i tre. Taket er tekket med pappshingel. Observert store ujevnheter i takoverflater, fuktmerker innvendig og utettheter i shingel. Taktekking må påregnes utskiftet og det må med tanke på nevnte punkter påregnes råteskader i konstruksjonen. Garasje på eiendommen fra 1995 iht opplyst i tidligere takst.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen har eldre standard og må påregnes oppgraderinger og vedlikehold. Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak. Dette kan gjelde rekkverkshøyder og andre punkter gjeldende sikkerhet. En del skjevheter observert ved befaring. Fuktmerker innvendig skyldes lekkasje fra tak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

VANN:

Antatt privat felles vann fra vannverk i området iht opplyst i takst fra 2020.

Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn.

Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft som er lagt opp nytt i 2005 iht opplyst i takst fra 2020.

Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.

Tomten er tilnærmet flat på overflater. Noe støy fra trafikk må påregnes på eiendommen.

Opparbeidelse med plen, grus og diverse beplantning.

Biloppstillingsplass på eiendommen.

ÅRLIGE KOSTNADER:

Kommunale kostnader iht kommunens gjeldende satser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	650 000

Areal

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

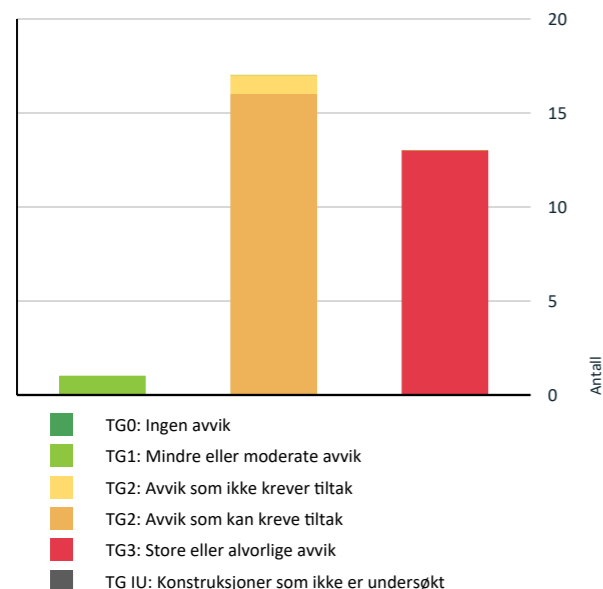
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

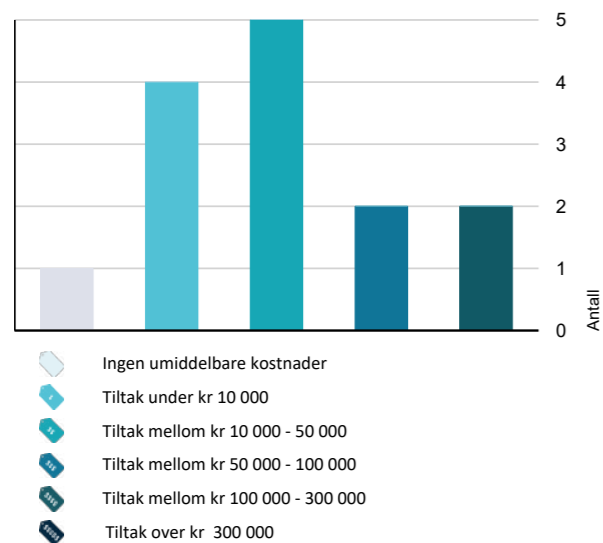
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med EI-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/rørplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig. Ved befaring var det snø på eiendommen som begrenset kontrollmulighet av overflater. Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Manglende opplysninger om grunnforhold og drenering på eiendommen, dette er derfor kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent. Taksten er utarbeidet ifbm. tvangssalg av eiendom og manglende opplysninger kan derfor forekomme.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1860

Anvendelse
Bolig - Tidligere benyttet som fritidsbolig.

Standard
Bygningen har eldre standard.

Vedlikehold
Bygningen har eldre standard og en del etterslep av vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2022	Oppgradering	Byttet toalett
2022	Oppgradering	Byttet servant på bad og toalettrom
2005	Oppgradering	Nytt avløpsanlegg iht opplyst i takst fra 2020.

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere takst.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel. Alder er ikke kjent.
Undertak antatt av tre, men dette er ikke vurdert grunnet at konstruksjonen er lukket.
Dekkbord i montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Observert fuktmerker inne i boligen samt at det i disse områder er målt noe høy fuktighet i treverk. Dette skyldes trolig lekkasje fra tak.
Skader i overflater av taktekkingen observert fra bakkenivå. Dette indikerer at det kan være råteskader i undertak da det er observert dels store ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekkingen må påregnes utskiftning samt at det må påregnes skader i underliggende konstruksjoner da det trolig er pågående lekkasje.
TG 3 gitt grunnet lekkasje fra tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall.
Fotbeslag montert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe feil fallforhold på takrenner observert.
Fotbeslag på pipe glipper fra taktekking og har trolig utettheter.
Det er ikke montert snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utskifting av renner, nedløp og beslag må påregnes som nært forestående.
Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er opprinnelig oppført i tømmer og bindingsverk. Evt isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Tømmer er hovedsaklig kledd inn innvendig og utvendig og derfor ikke vurdert. Synlig tømmer innvendig i deler av stue og bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel er løpende vedlikeholdt etter behov, men har noe skader og stedvis ufagmessige avslutninger. Det er ikke foretatt kontroll av loddavvik på ytter og innervegger. Skjevheter må påregnes ut fra alder. Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg. Råteskader i tømmerkonstruksjon må påregnes med tanke på lekkasjer fra tak og fuktmerker innvendig. Utvendig panel er montert uten lufting mellom panel og veggkonstruksjon. Noe retningsavvik på yttervegger observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trekonstruksjoner må påregnes skjulte fuktskader grunnet lekkasje fra tak. Vedlikehold av utvendige overflater må påregnes. Valgt tilstandsgrad ut fra nevnte punkter over.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon i tre med skråtak innvendig. Isolering av konstruksjonen er ikke kjent. Konstruksjonen er lukket og derfor kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Fuktmerker innvendig samt skader i overflater som indikerer lekkasje fra tak. Takkonstruksjonen har omfattende skjevheter som sannsynligvis har sammenheng med lekkasjer og underliggende fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Skjulte fuktskader i takkonstruksjonen må påregnes med tanke på at det er indikasjoner på lekkasje fra taktekingen. Utskifting av fuktskadet treverk, oppretting av takkonstruksjon og etablering av lufting må påregnes. TG satt ut fra nevnte punkter. Kostnadsestimat må påregnes avvik da det er vanskelig å estimere skjulte konstruksjoner. Takteking er kostnadsestimert under eget punkt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass datert 1979. Koblede vinduer med enkle glass har ukjent alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe overflateslitasje på vinduer. Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Det må påregnes at isoleringsevne av vinduer er dårligere enn nye vinduer i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og nevnte punkter tilsier at utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Dører - 2

Terrassedør med isolerglass datert 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe slitte overflater ved befarings. Døren er noe vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder og tilstand må det påregnes utskifting av dør som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Dører

Ytterdør med malte overflater.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe slitte overflater ved befarings. Noe rim på innsiden av dør observert i tidligere takst, dette indikerer dårlig tetting mellom dør og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales noe vedlikehold av overflater og justering av dør. TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre oppført på sydsiden av boligen. Oppført på pkt fundamenter av trestolper og jordspyd. Rekkverk i tre som dels er festet med vinkelbeslag. Liten plattning ved inngang av tre som har rekkverk av tre. Enkelt fundamentert direkte på grunn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 84 cm. Dagens krav til rekkverk der gulv er mer enn 50 cm over bakken er 100 cm. Overflater har noe slitasje. Observert skjevheter som tyder på noe bevegelse i grunn og stedvis observert sviktende fundamentering. Enkel fundamentering medfører vanligvis noe bevegelse etter årstider. Rekkverk er stedvis noe ustabil grunn ufagmessig innfesting med vinkelbeslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Tiltak med oppretting og tilstrekkelig fundamentering samt overflatebehandling anbefales. TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dels store skjevheter grunnet sviktende fundamentering

TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre ned til terreng fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG satt ut fra nevnte punkter.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater gulv: Heltre og laminat.
Innvendige overflater vegger: Trepanel og tømmer
Innvendige overflater himling: Trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker observert i gulv, vegger og himling som skyldes lekkasje fra tak.
Overflater er stedvis noe slitte.
Lokal reparasjon av gulv er ufagmessig utført.
Svertesopp observert i himling lokalt. Dette kan indikere noe dårlig ventilering av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer samt vedlikehold av overflater i boligen må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag i loftsetasje.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje. Underside er ikke vurdert utover det som synes fra luke i gulv på stue.
Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Observert knirk og dels store skjevheter i gulvkonstruksjon ved befarings. Målt overflateavvik på ca 11 cm på bredden av boligen i loftsetasje og ca 3 cm i bredden av boligen på kjøkken.

Skjevheter er ikke unormalt i eldre bygninger, men store skjevheter kan indikere noe setninger i grunn/bevegelse etter årstider.

Skjulte feil og fuktskader kan forekomme spesielt i konstruksjoner mot krypkjeller da krypkjellere vanligvis har periodevis høy fuktighet. Rennemerker på vegg i loftsetasje ned mot gulv kan medføre at det er underliggende skader i denne konstruksjonen grunnet lekkasje fra tak.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ved renovering av bygningen anbefales det oppretting av gulv.

Underliggende skader i konstruksjonen må påregnes ved åpning av denne konstruksjonen grunnet nevnte punkter over.

TG 3 gitt grunnet store skjevheter da dette medfører tilstandsgrad 3 iht NS3600.

Kostnadsestimat gjelder kun oppretting da det er dette som medfører at det er gitt TG3.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

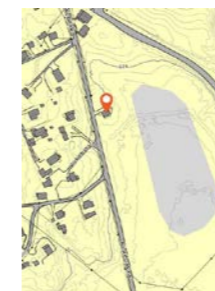
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Område på kart som er gult har moderat til lav risiko for radon i grunn.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Vedovn plassert på kjøkken og peis med innsats i stue.

Sotluke er plassert bak ildsted på kjøkken.

Boligen varmes opp med ved og strøm.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarings og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovn på kjøkken er noe skjevt montert ifht bakenforliggende brannmur/pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av piper og ildsteder med fagkyndig for ytterligere informasjon og tilstand.

TG satt ut fra alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under gulv i 1. Etg. Luke i gulv til kryptjeller på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptjelleren.

Kryptjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturer. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i kryptjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i kryptjeller må påregnes på generelt grunnlag.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre til loftsetasje fra stue.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er noe bratt sammenlignet dagens anbefalinger for inntrinn/opptrinn. Rekkverk oppe mot trappehull er målt til 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Ombygging av trapp anbefales vurdert da trappen er bratt sammenlignet med dagens krav.

Rekkverk må monteres på begge sider av trapp.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige tredører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG satt ut fra enkelte dører subber mot karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Badet har ukjent alder. Overflater av belegg på gulv og trepanel på vegger. Dusjkabinett og servant i rommet. Elektrisk avtrekksvifte fra rommet. Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vegger i våtsone har ikke tettesjikt og rommet tilfredsstillende derfor ikke dagens krav til våtrom.

Belegg har noe utettheter i overgang mot vegg der rør er ført inn i rommet.

Fall på gulv er målt med laser og det er målt ca 1 cm fall fra gulv ved terskel til dusjkabinett.

Sluk er plassert under kabinett og er derfor ikke vurdert. Sluk er derfor gitt TG 3.

Tilluft til rommet er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens krav og må påregnes full renovering grunnet manglende tettesjikt.

Rommet er relativt lite og det anbefales vurdert utvidelse av rommet ved renovering.

Ved rivning av eldre våtrom må det påregnes skjulte feil og fuktskader som kan påvirke kostnadsestimat noe.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført da vegger i våtsone ikke har tettesjikt.

Fuktsøk ble gjennomført på trepanel inne i våtrom uten at det ble påvist avvik ved befaring. Det kan likevel være skjulte fuktskader i vegg/gulvkonstruksjon grunnet alder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med fronter fra noe forskjellige epoker. Innredningen har under og overskap med profilerte og slette fronter. Benkeplate med nedfelt vask. Komfyr med ventilator over og oppvaskemaskin montert.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Noe slitasje observert ved befaring.

Det ble ikke påvist unormale verdier ved fuktsøk i rommet eller tilstøtende rom.

Fuktmerker på vegg under benkeplate, men dette er antatt eldre fuktmerker og årsak er ukjent.

Ekskrementer av mus observert i benkeskap på kjøkken. Tiltak anbefales for å hindre adkomst for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

TG satt ut fra nevnte punkter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Strøm var frakoblet boligen ved befaring og derfor er ventilator ikke funksjonstestet. Denne gis derfor TG 3 på bakgrunn av at denne ikke fungerte ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG satt ut fra at ventilator ikke kunne funksjonstestes ved befaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

WC-rom har ukjent alder.
Overflater av belegg på gulv og trepanel på vegger.
WC og servant montert i rommet.
WC og servant er montert nytt i 2022 iht opplyst i tidligere takst.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Noe slitasje på overflater observert.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing av rommet må påregnes som nært forestående.
TG 3 satt på bakgrunn av at det ikke er ventilasjon i rommet og det er kun dette som er kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør av: Metall. Rør er kun vurdert der disse var synlige innvendig i boligen.
Stoppekran plassert på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Strøm har vært frakoblet i boligen i senere tid og gjennom hele siste vinteren. Dette medfører at det må påregnes frostska-der på innvendige vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 3 gitt grunnet at det ikke har vært tilkoblet strøm i boligen det siste året. Dette medfører at det må påregnes frostska-der på innvendige vannrør i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Avløpsrør

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Frostska-der må påregnes i innvendige avløpsrør da det ikke var tilkoblet strøm i boligen sist vinter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefales at anlegget gjennomgås av fagperson.

TG satt ut fra at det ikke har vært tilkoblet strøm i boligen det siste året og derfor må det påregnes frostska-der i innvendige avløpsrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering.

TG 3 Varmtvannstank

Bere-der er plassert på WC rom. Alder på bere-der er ikke kjent og bere-der er kledd inn med plate som medfører at denne ikke er vurdert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det har ikke vært tilkoblet strøm i boligen gjennom sist vinter og frostska-der på bere-der må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frostska-der med bere-der må påregnes med tanke på at det ikke har vært tilkoblet strøm i boligen gjennom sist vinter.
TG satt ut fra at det må påregnes frostska-der grunnet manglende tilkobling av strøm i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Strøm i boligen var frakoblet ved befaring.

El. opplegg i boligen er antatt løpende oppgradert etter behov.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Lokalt noe utettheter i overgang mellom vegg og brytere observert.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er eldre og det anbefales derfor gjennomgang med fagperson for ytterligere informasjon og detaljer rundt tilstand på anlegget. Oppgradering av el. anlegg må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarsler var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblede.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
 - Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
 - Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
 - Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
- Sløkkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

Tilstandsrapport

Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Pulverapparat må påregnes 10 års-service eller at det anskaffes nytt. TG 3 gitt grunnet at slukkerapparat er eldre enn 10 år.

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er antatt naturlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ingen indikasjoner på sviktende drenering og fuksikring ved befaring, men med tanke på alder må det påregnes at drenering har begrenset effekt. Det må påregnes periodevis høy fuktighet i krypkjeller grunnet fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Anbefales løpende vurdert tiltak med etablering av drenering på eiendommen.

En del skjevheter i bygningen kan ha sammenheng med noe fuktig grunn da dette vil medføre telebevegelse.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsmur fra byggeår som antatt er fundamentert direkte på opprinnelig grunn. Murpuss på utsiden av grunnmur.

Grunnmur er kun besiktiget innvendig fra luke i gulv på stue ellers på synlige overflater utvendig fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Puss utvendig er stedvis oppsprukket og løs.

Noe utettheter observert i overgang mellom mur og trekonstruksjoner. Dette medfører risiko for at skadedyr kommer inn i bygningen. Utettheter er stedvis skummet med byggskum, dette er en uheldig løsning med tanke på skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av grunnmur må påregnes.

Noe bevegelse etter årstider må påregnes grunnet at grunnmur antatt er fundamentert direkte på opprinnelig terreng samt at det er observert store skjevheter i bygningen.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt/terrassert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mulighet for marin leire på eiendommen er liten iht hva som fremkommer i kommunens webkart. Noe fall på terreng mot konstruksjoner som medfører at det må påregnes noe justering av terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette. TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør antatt av plast.

Avløpsrør av ukjent materiale da det kun er avløpsrør på kjøkken, bad og WC rom som er synlige der disse var i plast.

Vann er antatt tilkoblet privat vannverk.

Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

TG satt ut fra antatt alder samt at det ikke foreligger vannprøve av drikkevann.

TG 2 Septiktank

Septiktank av glassfiber på eiendommen fra 2005 iht opplyst i tidligere takst.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG satt ut fra alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1995

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremsto med noe vedlikeholdsbehov.

Kommentar

Opplyst byggeår i tidligere takst.

Beskrivelse

Garasje er oppført 1995 iht opplyst i takst fra 2020.

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Enkelte sprekker i betonggulv kan indikere noe bevegelse og at gulv er uisolert.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.

Vippeport og gangdør i tre til garasjerom. Vinduer med enkle glass montert.

Saltakonstruksjon i tre som er tekket med plater av metall. Undertak er ikke montert.

Overflater på bygningen er noe slitte og vedlikehold må påregnes.

Noe bevegelse etter årstider må påregnes.

TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 72 m²/72 m²	Markedsverdi Kr 650 000
<i>Enebolig:</i> Entré, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Bod, 3 Soverom, Gang	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 26 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 900 000	Markedsverdi 650 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 650 000

Markedsvurdering

Boligeiendom beliggende i Fluberg.

Eiendommen ligger i Fluberg, et område med spredt bebyggelse av boliger og landbrukseiendommer.

Hov som er kommunens hovedsete ligger ca 14 km fra eiendommen.

Kort veg til Randsfjorden fra eiendommen hvor det er bade og fiskemuligheter.

Landsbyen Dokka der man finner de fleste fasiliteter ligger ca 13 km fra eiendommen.

Boligen har eldre standard og må påregnes oppgraderinger og vedlikehold.

En del skjevheter observert ved befaring, samt fuktmerker innvendig som skyldes lekkasje fra tak. Oppgraderinger og vedlikehold av boligen må påregnes.

Eiendommen ligger i et område med noe varierende etterspørsel, og omsetningstiden kan variere en del ut fra type eiendom og standard.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området eller områder med tilsvarende popularitet.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 750 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. **550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 170 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 100 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. **70 000**

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 620 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 300 000

Beregnet tomteverdi **Kr. 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

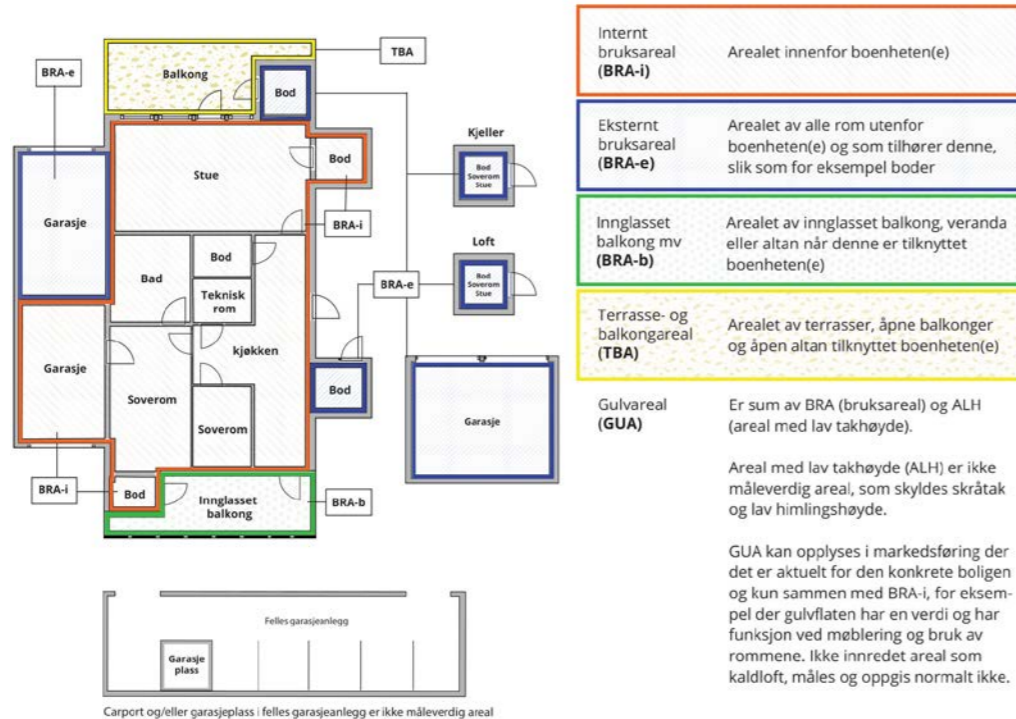
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	51			51	26		51
Loft	21			21		14	35
SUM	72				26	14	86
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Bod		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Mellomgang		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse og platting ved inngang. Noe avvik er påregnelig på arealer av terrasseplattinger grunnet snø ved befaring. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel, dette gjelder deler av 2 Etg med skråtak. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflateareal medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Takhøyde er mellom bjelker målt til ca 2,08 m i 1. Etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Opplyst at det er skiftet servant og toalett på WC rom i 2022. Arbeider er utført av eiers sønn som er rørlegger og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i 2. Etg er mindre enn dagens krav til rømningsvinduer i åpen stilling. 2 Soverom i 2. Etg er små, men medtatt som soverom/P-rom grunnet opplyst tidligere bruk av rommene. Soverom som er små i loftsetasje har ikke tilfredsstillende dagslysflate.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Garasjerom	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus ell. er definert som BRA-e i ny standard.
Fordelingen av S-rom og P-rom er definert ut fra bruk ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	65	7
Garasje	0	26

Kommentar

Enebolig

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys. Rom i loftsetasje er medtatt som P-rom(soverom) grunnet tidligere bruk. Ved befaring var boligen tilnærmet tom og derfor ikke i bruk som soverom ved befaring. Rommene kan være definert som P-rom selv om dette er i strid med PBL vedr. rømning og dagslysflate da det er bruken som skal legges til grunn for romdefinisjon.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Tor Håkon Schjørlie alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	19	20		0	2129 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkebakka 55

Hjemmelshaver

Jan Erik Nilsen`s bo

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016 - 2026 er gjeldende for eiendommen.
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Andre forhold

Eiendommen er blitt benyttet som fritidsbolig tidligere, men er registrert som enebolig i kartverket og benyttet som enebolig fra 2020. Boligen er SEFRAK registrert.
Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
725 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst		Opplysninger om eiendommen er hentet fra tidligere takst av eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringskjema er ikke gjennomgått da eiendommen er dødsbo og selges som tvangssalg.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YU1889>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Kirkebakka 55

Offentlig transport

Østrønningen	2 min
Linje 110, 126, NW162, NW163, 484	0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

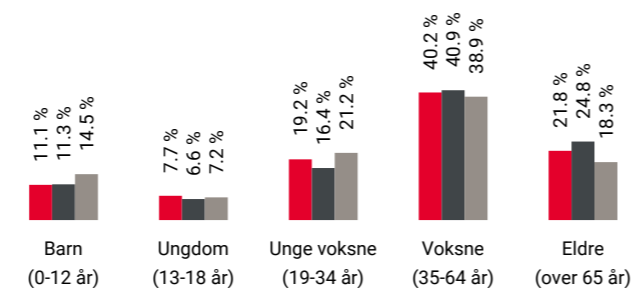
Skoler

Odnes skole (1-7 kl.)	6 min
87 elever, 7 klasser	5.5 km
Land Montessoriskole (1-7 kl.)	10 min
12 elever, 1 klasse	8.5 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
167 elever, 16 klasser	16.5 km
Dokka videregående skole	12 min
359 elever	11.6 km
Gjøvik videregående skole	28 min
1050 elever	30.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sedal	260	138
Kommune: Søndre Land	5 535	3 118
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

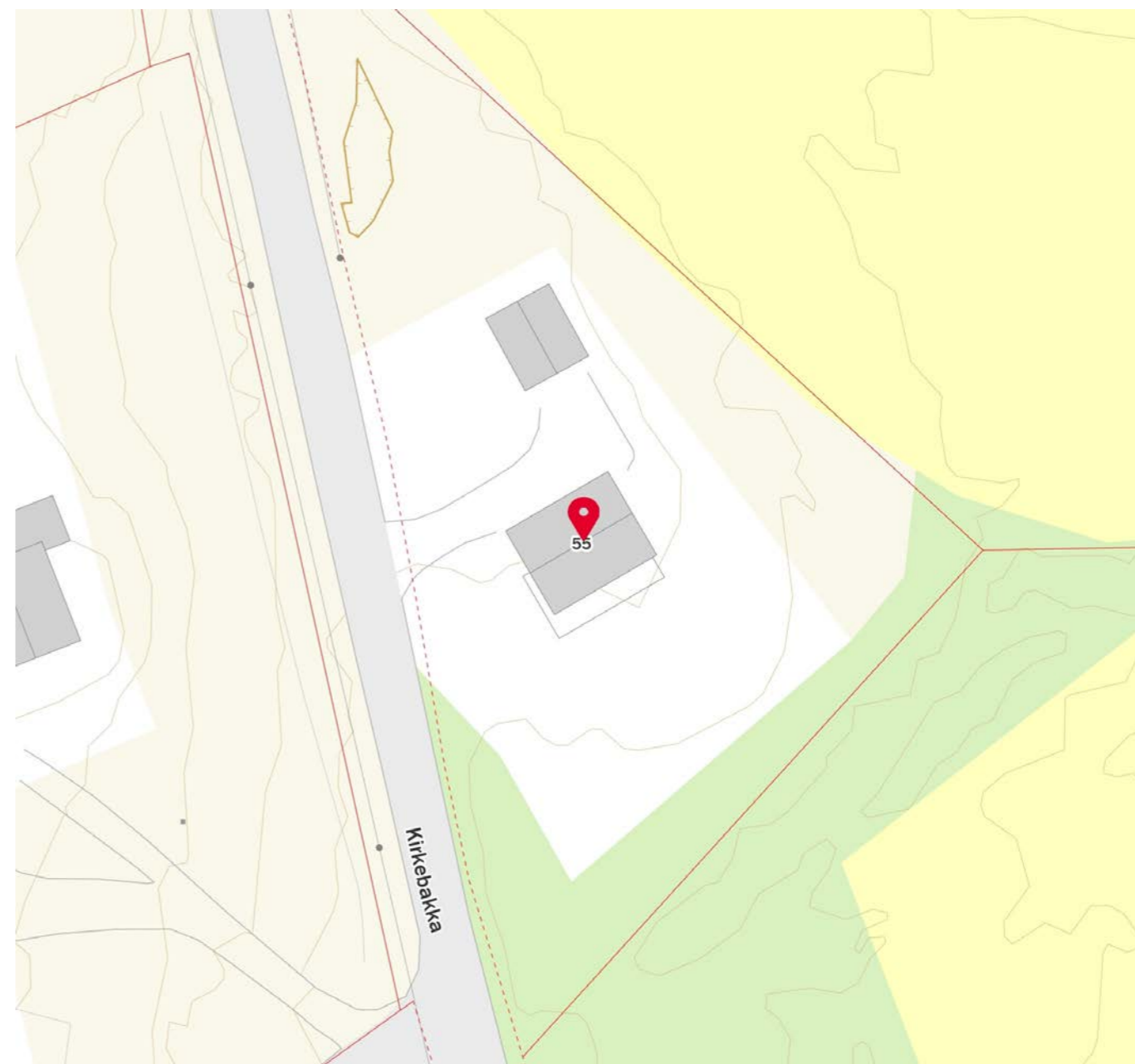
Svingen barnehage (1-5 år)	4 min
45 barn	4 km
Land Montessoribarnehage (1-5 år)	10 min
15 barn	8.5 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år)	10 min
55 barn	10.4 km

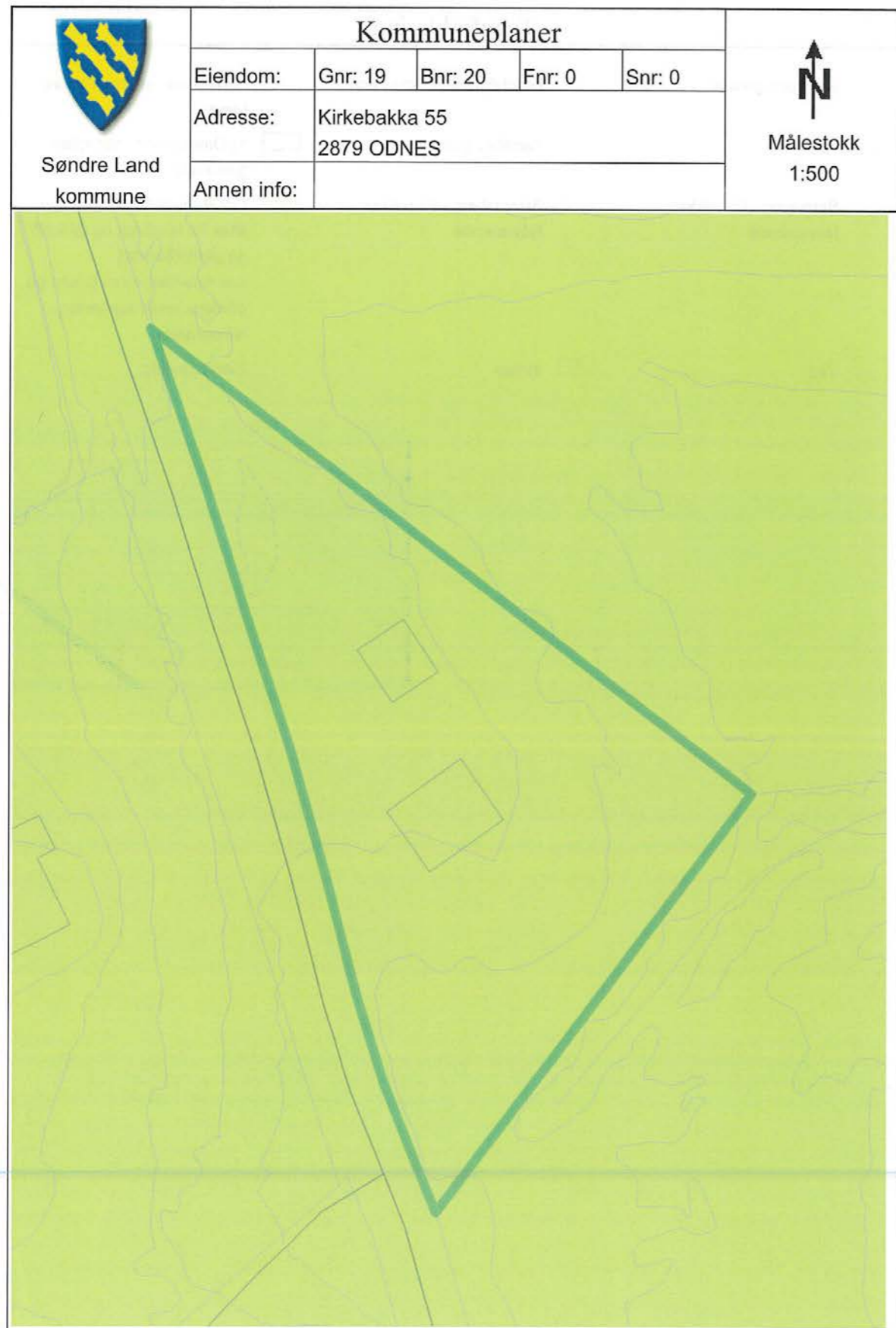
Dagligvare

Spar Dokka	10 min
Post i butikk	11 km
Coop Extra Dokka	11 min

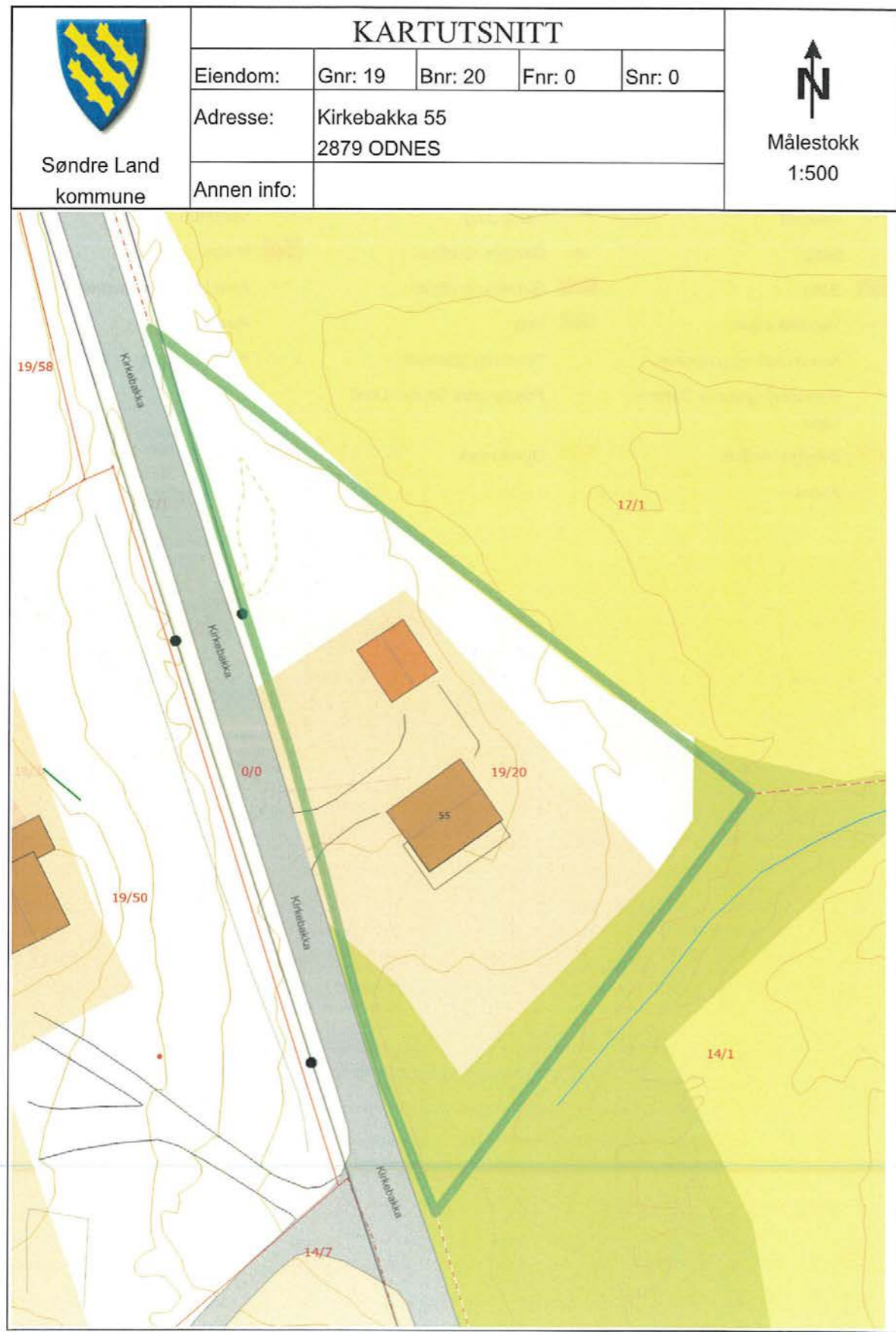
Sport

Nybakkringen gressbane	3 min
Fotball	2 km
Fluberg balløkke	4 min
Ballspill	4.1 km
Bergfoss Treningssenter Dokka	10 min
Trim-Mix Fitness	11 min































Tegnforklaring		
 Eiendomsgrense	 Høydekurve Søndre Land	 Forskningskurve Søndre Land
 Bygning	 Kanal og grøft	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 Veg	 Innsjø	 Eiendomsteig



05.02.2024 08:44:35 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|--|--|---|
|  Hekk |  Mast |  Trase |
|  Teiggrensepunkt |  Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre) |  Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm) |
|  Teiggrense generert |  Gjerde |  Mønelinje |
|  Takkant |  Taksprang |  Veranda |
|  Bolig |  Garasje og uthus |  Brønn |
|  Bolig |  Garasje og uthus |  Annet vegareal avgrensning |
|  Vegdekkekant |  Veg |  Husnummer |
|  Kommunalveg gatenavn. |  Privatveg gatenavn. |  Kanal og grøft |
|  Forsenkingskurve Søndre Land |  Høydekurve Søndre Land |  Eiendom |
|  Bebyggelse område |  Dyrka mark |  Skog |
|  Annet | | |

05.02.2024 08:44:35 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Kirkebakka 55, 2879 Odnes
gnr. 19, bnr. 20 (Ideell andel 1/1) i Søndre Land kommune

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten AS
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Oppdragsnummer:
1209240116

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl. _____
Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdsloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eieendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangs salg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____	Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____	Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Før bud innleveres må budgiver være kjent med følgende:

aktiv.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangs salg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangs salg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet for finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid for anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangs salg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangs salgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangs salg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre